

# OPUS

N° 10 – Mai 2022

## Planifier une offre résidentielle saine et accessible

### DANS CE NUMÉRO

- + L'influence du logement et de son environnement sur la santé et la qualité de vie.
- + L'abordabilité des logements.
- + L'aménagement des quartiers résidentiels.

Et des réponses aux questions suivantes :

- + Comment protéger et améliorer le parc de logements locatifs et abordables?
- + Comment favoriser l'abordabilité des propriétés résidentielles?
- + Où situer les nouveaux ensembles résidentiels?

La collection OPUS\* est l'un des moyens déployés par le Centre de référence sur l'environnement bâti et la santé (CREBS) pour rendre l'expertise en environnement bâti et en santé accessible au réseau québécois de la santé et à d'autres partenaires clés. Il s'agit d'une initiative de transfert de connaissances ayant pour but d'éclairer les choix des praticiens et des décideurs en la matière, afin de favoriser l'adoption des meilleures pratiques dans le développement d'environnements bâtis sains et sécuritaires.

La collection OPUS est disponible à <https://www.inspq.qc.ca/crebs/OPUS>.

\* Opus est le mot latin pour « ouvrage » ou « œuvre ». En architecture, en construction et en archéologie, Opus désigne le mode d'agencement des matériaux dans une maçonnerie.

### CE QU'IL FAUT RETENIR

- + Les conditions (qualité et sécurité), l'abordabilité, l'accès et la localisation sont des caractéristiques du logement qui influencent la santé et la qualité de vie de ses occupants.
- + L'intervention des décideurs municipaux, régionaux et nationaux peut améliorer l'offre de logement, sa qualité et sa diversité.
- + L'abordabilité des logements est essentielle à la viabilité des communautés, car elle accroît la disponibilité de logements sains et sécuritaires pour tous.
- + L'accès aux infrastructures et aux services nécessaires aux activités quotidiennes à distance de marche de l'habitation augmente la santé et la qualité de vie des résidents.
- + La prise en compte des risques naturels et d'origine humaine conduit à une meilleure durabilité des ensembles résidentiels.
- + Investir dans le logement social et communautaire permet de répondre de manière durable à plusieurs problématiques d'habitation.
- + Il est important de mieux documenter les caractéristiques du parc de logements pour être en mesure de répondre adéquatement aux besoins en habitation.

## DÉFINITION DU LOGEMENT

Un logement est une « unité d'habitation à l'usage d'une ou plusieurs personnes où l'on peut faire la cuisine, manger, vivre et dormir, et comportant des installations sanitaires » (1). En ce sens, il est souvent synonyme d'habitation ou de résidence et inclut les appartements et les condominiums locatifs, publics et privés.

## INTRODUCTION

Le logement joue un rôle crucial dans la détermination de la santé et du bien-être tout au long de la vie. Ses caractéristiques et celles de son environnement ont une influence non seulement sur les conditions de vie, mais aussi sur la prévention des maladies et des traumatismes. Le logement participe également beaucoup du sentiment d'appartenance des personnes à leur communauté, ce qui favorise leur participation sociale. Par conséquent, le logement contribue au bien-être et à la résilience des personnes, mais aussi à ceux des communautés. Il est donc essentiel pour celles-ci d'assurer à tous un accès à des conditions d'habitation saines en planifiant une offre de logements diversifiée qui répond aux besoins actuels et futurs des populations de leur territoire. Cela leur permettra d'améliorer plusieurs aspects de leurs milieux de vie, notamment la densification et un meilleur contrôle de l'étalement urbain, la mixité sociale et la rétention des familles et des personnes âgées.

C'est sous cet angle que ce numéro OPUS explore les pratiques de planification et de gestion de l'offre de logements tout en accordant une attention particulière aux personnes ayant un accès restreint à des logements de qualité. Dans un premier temps, il explique comment le logement peut influencer la santé et la qualité de vie de ses occupants. Dans un deuxième temps, il présente des stratégies pour

améliorer l'offre de logements sains, sécuritaires et abordables. Enfin, il aborde les éléments centraux de la planification de l'offre résidentielle. Ce numéro s'adresse au réseau de santé publique et à ses partenaires, notamment les municipalités, les municipalités régionales de comté (MRC), les organisations communautaires et les ministères et autres organisations publiques. Pour plus d'informations sur la conception et la rénovation de logements individuels, consultez le numéro [Logement de qualité](#) de la collection OPUS.

### L'OFFRE DE LOGEMENTS EN TEMPS DE PANDÉMIE

Dans un contexte de pandémie, les interventions proposées dans ce numéro devraient être appliquées dans la mesure où elles respectent les mesures sanitaires en vigueur. Le document [Logement et inégalités sociales de santé en temps de COVID-19 : des stratégies pour des logements abordables et de qualité](#) permet d'en apprendre davantage sur l'accès au logement en temps de pandémie.

## LE LOGEMENT AFFECTE LA SANTÉ ET LA QUALITÉ DE VIE

Les conditions (qualité et sécurité), l'abordabilité, l'accès, la stabilité résidentielle et la localisation sont des caractéristiques qui confèrent au logement une grande influence sur la santé. Celles-ci peuvent créer, atténuer ou exacerber des inégalités sociales de santé (2).

### Les conditions : qualité et sécurité

Il a été montré à plusieurs reprises que de mauvaises conditions de logement ont des effets néfastes sur la santé. Par exemple, celles-ci peuvent être liées à une ventilation inadéquate, un manque de protection contre les températures extrêmes, des moisissures, des infestations de parasites ou autres pathogènes, des expositions à des matières ayant des effets

néfastes sur la santé, un surpeuplement<sup>1</sup> ou des aménagements hasardeux. Ces conditions peuvent se traduire par des problèmes musculosquelettiques, cardiovasculaires et respiratoires ainsi que par des traumatismes non intentionnels (4).

## L'abordabilité

Le fait de vivre dans un logement inabordable peut avoir des effets sur la santé. D'une part, il est maintenant reconnu que l'incapacité à payer son logement est source d'anxiété et de dépression, lesquelles détériorent la santé mentale (5). D'autre part, lorsque les coûts du logement représentent une portion substantielle des revenus des ménages, les sommes disponibles pour les besoins essentiels complémentaires, tels que la nourriture, les vêtements et les transports, sont moins importantes. Ainsi, les logements inabordables ont des effets indirects sur la sécurité alimentaire et la santé mentale et physique des adultes et des enfants. Ces effets peuvent aussi obliger des ménages à habiter des logements de mauvaise qualité ou de taille insuffisante pour le nombre d'occupants. Enfin, l'inabordabilité peut également conduire à l'instabilité résidentielle et parfois même à l'itinérance (6).

Une offre de logements abordables pour plusieurs niveaux de revenu a en outre des impacts positifs sur la mixité et la cohésion sociales. Elle permet à une communauté non seulement de retenir la main-d'œuvre nécessaire pour assurer sa prospérité économique, mais également de faciliter le maintien

des réseaux sociaux et la participation sociale des citoyens (7, 37).

## LOGEMENT ABORDABLE

Selon la Société d'hypothèques et de logement (SCHL), un logement est abordable si le ménage qui l'occupe y consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt (8). Pour les locataires, les frais de logement comprennent le loyer et les paiements effectués pour l'électricité, l'eau et les autres services municipaux. Pour les propriétaires, ils englobent aussi les versements hypothécaires, l'impôt foncier et les charges de copropriétés.

Il existe néanmoins d'autres mesures de l'abordabilité dont certaines qui tiennent compte de deux éléments majeurs, soit le niveau de vie et la qualité du logement. Sous cet angle, un logement est abordable s'il est de qualité acceptable et si le ménage peut subvenir à ses autres besoins une fois les frais de logement déboursés (9). Ces deux critères permettent une meilleure prise en compte des réalités vécues par les ménages à faible revenu ou les nouveaux ménages entrant dans le marché, lesquels subissent généralement des contraintes d'accès beaucoup plus importantes que les autres types de ménages.

## L'accès

Les personnes ne trouvant pas un logement répondant à leurs besoins peuvent être contraintes d'habiter un logement insalubre, trop petit, surpeuplé, trop cher ou qui restreint leur mobilité. Ces situations ont des impacts directs et indirects

<sup>1</sup> Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), qui a établi la Norme nationale d'occupation (NNO), un logement est de taille convenable s'il a suffisamment de chambres à coucher compte tenu de la taille et de la composition du ménage. La NNO établit le nombre de chambres à coucher dont un ménage a besoin comme suit : « un maximum de deux personnes par chambre à coucher; les membres du ménage, peu importe leur âge, qui vivent en tant que couple marié ou en union libre partagent une chambre à coucher avec leur époux ou partenaire en union libre; les parents seuls, peu importe leur âge, ont une chambre à coucher distincte. Les membres du ménage âgés de 18 ans ou plus ont une chambre à coucher distincte, à l'exception de ceux qui vivent en tant que couple marié ou en union libre. Les membres du ménage âgés de moins de 18 ans de même sexe partagent une chambre à coucher, à l'exception des parents seuls et de ceux qui vivent en tant que couple marié ou en union libre. Les membres du ménage âgés de moins de 5 ans de sexe opposé partagent une chambre à coucher si cette situation diminue le nombre de chambres à coucher requises » (3).

sur la santé physique et mentale des occupants (2, 10), tels qu'un risque accru de contracter des maladies virales et de souffrir d'anxiété ou d'isolement (10).

Outre les facteurs associés au coût du loyer, l'accès à un logement adéquat peut être restreint en fonction des caractéristiques recherchées (p. ex., taille du logement pour une famille, logement au rez-de-chaussée ou adapté aux personnes à mobilité réduite, localisation favorisant la conciliation travail-famille, etc.) (2). Les personnes en quête d'un logement peuvent aussi être confrontées à des pratiques discriminatoires<sup>ii</sup>. Bien que ces dernières soient illégales, un propriétaire peut, directement ou indirectement, refuser de louer un logement à une personne en raison de son origine ethnique, sa religion, son sexe, son orientation sexuelle, son identité et son expression de genre, sa situation économique, ses incapacités ou la composition de son ménage. Il est par ailleurs plus difficile de se loger pour ceux qui n'ont pas d'historique de crédit, de références ou d'endosseur (p. ex., les nouveaux arrivants, les jeunes adultes, les mères au foyer, les personnes en situation d'itinérance) (2, 12). Plus les motifs de discrimination s'accumulent (p. ex., une mère de famille monoparentale prestataire de l'aide sociale ayant de nombreux enfants) (12), plus les difficultés d'accès au logement augmentent. Par conséquent, le manque d'accès et les pratiques discriminatoires en matière de logement peuvent entraîner une forme de ségrégation qui restreint l'accès à des biens et services de qualité, tels qu'à des établissements scolaires et des commerces alimentaires (10).

## La stabilité résidentielle

La stabilité résidentielle repose sur la capacité et la possibilité d'habiter un logement abordable et de qualité de manière stable (13). Elle favorise la prévention des problèmes de santé et la protection de cette dernière (2). L'instabilité résidentielle, quant à elle, est associée au fait d'avoir des difficultés à payer le loyer, à consacrer plus de 50 % du revenu du ménage au logement, à déménager fréquemment, à vivre dans des conditions de surpeuplement ou à vivre de l'itinérance cachée<sup>iii</sup>. Elle se traduit par un plus grand risque de mort prématurée (peu importe la cause), une augmentation des risques de maladies cardiaques et d'hypertension artérielle, un faible état de santé autodéclaré et une plus forte propension à fumer. La seule menace d'éviction est associée à de l'anxiété, de la dépression et à une plus grande exposition à des comportements violents (15, 16). Chez les enfants, l'instabilité résidentielle peut en outre être dommageable pour leur développement physique, émotionnel et intellectuel, et peut être source de troubles de santé mentale à l'âge adulte (2, 6).

## La localisation du logement

Plusieurs aspects liés à la localisation du logement peuvent avoir un effet sur la santé des individus, notamment l'environnement sonore, l'accès aux services, à la nature et à des infrastructures de transport, la présence d'îlots de chaleur et d'espaces verts et l'exposition aux aléas météorologiques. Les personnes habitant dans des zones de contraintes naturelles ou découlant d'activités humaines (p. ex., zones inondables, érodables ou industrielles lourdes) affichent une instabilité résidentielle et une

<sup>ii</sup> Le concept de discrimination associé au logement est défini comme : « tout comportement, pratique ou politique, dans le domaine public ou privé, qui porte directement, indirectement ou systématiquement préjudice, en privant les membres de groupes sociaux, historiquement défavorisés, de l'accès équitable au logement ou de la jouissance de ce dernier » (11).

<sup>iii</sup> Les personnes qui sont en situation d'itinérance cachée n'ont pas de lieu de résidence habituel et changent fréquemment de type de logement (y compris habitations, abris ou autres lieux d'habitation) (14).

insécurité financière plus élevées que la moyenne pouvant causer de la détresse psychologique et plusieurs problèmes de santé physique (16, 17). Les personnes résidant dans des milieux minéralisés<sup>IV</sup> et peu verdifiés propices aux îlots de chaleur urbains et à la pollution de l'air ont généralement un état de santé plus faible que celles habitant près d'espaces verts ou avec des plans d'eau (17). De plus, la proximité des logements par rapport aux infrastructures de transport importantes (autoroutes, aéroports, etc.) et à certaines activités industrielles ou commerciales (p. ex., fonderies, lieux de spectacles) peut exposer les résidents à des niveaux déraisonnables de bruit et à la pollution de l'air. En plus d'être une source de dérangement, ces risques sont reconnus pour causer plusieurs problèmes de santé, notamment des troubles anxio-dépressifs et du sommeil, des maladies cardiaques et des problèmes respiratoires (19, 20).

Par ailleurs, la localisation du logement peut influencer sur les habitudes de transport des résidents. Dans un quartier résidentiel à faible densité – loin des commerces et services, où les rues sont peu connectées et où l'on craint pour sa sécurité en tant que piéton ou cycliste – les habitants se déplacent davantage en automobile, même sur de courtes distances. La proximité du logement de routes à trafic élevé et l'exposition aux polluants de l'air qui en émanent peuvent être associées à des effets négatifs sur la santé physique et mentale (p. ex., démence, asthme, maladies respiratoires, certains cancers) (21, 22, 23). En revanche, avoir des infrastructures cyclables et piétonnes à proximité de son domicile est relié à une pratique plus importante d'activité physique et à une réduction des risques de traumatismes routiers (20).

## LOGEMENT ET INÉGALITÉS SOCIALES DE SANTÉ

Les liens décrits ici entre le logement et la santé se traduisent par des inégalités sociales de santé, car ce sont les populations défavorisées économiquement et socialement qui sont les plus touchées par un manque d'accès, de l'instabilité résidentielle, des localisations défavorables et de mauvaises conditions du logement<sup>V</sup>.

## LA DÉTÉRIORATION PROGRESSIVE DE LA DIVERSITÉ DU PARC RÉSIDENTIEL

Depuis les années 2000, on remarque un déséquilibre grandissant entre l'offre et la demande dans le marché de l'habitation. Cette dynamique d'abord particulière aux grands centres urbains s'étend maintenant aux zones périphériques (22). Plusieurs raisons expliquent cette situation. Parmi celles-ci figurent l'érosion du parc résidentiel et de sa diversité entraînée par la démolition d'immeubles locatifs, le manque d'incitatifs pour les promoteurs à diversifier l'offre de logements, la baisse des investissements gouvernementaux dans le logement social (2, 27, 28), la croissance des locations commerciales temporaires (p. ex., Airbnb) et la hausse de la demande en raison des changements démographiques, tels que la venue de nouveaux ménages issus de l'immigration et le vieillissement de la population (7).

En outre, la forte activité immobilière des dernières décennies a généré une hausse du coût des propriétés résidentielles et des logements pour les locataires, ce qui a causé une précarisation des propriétaires occupants et des locataires, particulièrement ceux à faible revenu. Cette dynamique a accru les inégalités de richesse et

<sup>IV</sup> Les milieux minéralisés se caractérisent par la présence de larges surfaces non réfléchissantes qui absorbent et stockent la chaleur comme l'asphalte.

<sup>V</sup> Pour en connaître davantage sur la défavorisation : <https://www.inspq.qc.ca/defavorisation> (21).

d'accès au logement (22). Aujourd'hui, la disponibilité de logements considérés comme abordables pour les locataires du quintile de revenu supérieur est plus grande que pour les ménages à faible revenu. La rareté est encore plus marquée pour les logements familiaux (trois chambres et plus) (7). Ce contexte appelle la mise en place d'interventions pour protéger l'abordabilité et la diversité du parc résidentiel et, par le fait même, le droit d'accès au logement.

## UNE OFFRE VARIÉE POUR UNE COMMUNAUTÉ EN SANTÉ

Diversifier l'offre de logements consiste à développer un parc résidentiel varié et de qualité en matière de types de logements (maisons

individuelles, doubles, en rangée, duplex, triplex, immeubles d'appartements, etc.) et de modes d'occupation (propriété ou location). Celui-ci doit donc offrir des logements conçus pour satisfaire les besoins de différents types d'occupants, incluant les familles, les personnes âgées et les personnes ayant des limitations fonctionnelles (20), ce qui facilitera le maintien à long terme des ménages dans leur communauté au cours des différentes étapes de leur vie. Le continuum de l'offre de logements (voir figure 1) expose les différents modes d'occupation généralement présents dans une municipalité et image le concept d'abordabilité. Il est à noter qu'il n'est pas présumé que le nombre de logements dans chacune des catégories doit être équivalent et que les ménages doivent suivre le continuum de façon linéaire.

Figure 1 Le continuum de l'offre de logements



Source : <https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2020/08/GuideElaborationReglementInclusion.pdf> (24).

### Des logements locatifs en quantité suffisante

Préserver les logements locatifs existants sur le territoire est une première stratégie pour protéger la diversité du parc immobilier. Les agglomérations ayant un taux d'inoccupation inférieur à 3 % de l'offre totale de logements locatifs se trouvent dans une situation de précarité (25). Il est important de prévenir la destruction de logements locatifs et de

limiter leur conversion en condominiums, puisqu'il est démontré que même loués, les condominiums affichent un loyer moyen nettement supérieur à celui des appartements d'immeubles construits à des fins locatives (22).

Diverses solutions sont à la portée des milieux municipaux pour préserver les logements locatifs et la diversité du parc immobilier. Tout conseil d'une municipalité locale peut, par règlement, déterminer

les secteurs ou les catégories d'immeubles où la conversion en copropriété divise est interdite. Il peut aussi soumettre les conversions à des conditions (26). Proposer des subventions ou des prêts préférentiels pour la réhabilitation d'unités locatives en échange d'une augmentation limitée des loyers constitue également une avenue intéressante pour le maintien et l'entretien du parc immobilier existant.

Lorsque le nombre de logements locatifs est insuffisant pour répondre aux besoins de la population du territoire, il est possible d'établir un plan d'urbanisme qui encourage la construction accrue de logements locatifs dont l'offre serait diversifiée, étendue à l'ensemble du périmètre urbain et plus importante là où les besoins sont criants (7). Il a été démontré qu'une politique de densification peut atténuer le prix des loyers à moyen terme. Ainsi, la construction de logements locatifs peut être favorisée par le relâchement progressif de mesures limitant la densification ou la diversification de l'environnement bâti. Par exemple, autoriser les immeubles multifamiliaux dans les milieux où ils ne sont pas présents ou diminuer les grandeurs minimales des lots pour en permettre la construction pourrait avoir un effet positif (27). En outre, autoriser la conversion d'espaces commerciaux ou de locaux pour bureaux en logements dans les zones principalement commerciales pourrait aider à bonifier l'offre dans la mesure où cela est fait dans un souci d'abordabilité. Enfin, taxer selon une mesure de densité constitue une mesure financière à envisager.

Différentes mesures réglementaires peuvent également assurer un meilleur accès au marché locatif. Elles peuvent toucher des aspects variés, notamment la sécurité de jouissance, les motifs d'éviction, les modalités de fixation des loyers et la durée des baux. En renforçant le cadre juridique des rapports entre propriétaires et locataires, il est possible d'améliorer le contrôle des loyers et de réduire le nombre d'évictions (15). Par exemple, l'instauration d'un registre des baux éviterait l'imposition de hausses injustifiées des loyers lors d'un changement de locataires (23). Dans cet esprit, une régulation plus efficace des activités de locations commerciales temporaires (p. ex., Airbnb) aiderait à contrer les problèmes d'accessibilité et la hausse des loyers qu'elles entraînent.

### Des propriétés résidentielles dans différentes fourchettes de prix

L'abordabilité des propriétés résidentielles contribue aussi à la diversité de l'offre de logements. Les promoteurs immobiliers devraient être invités à concevoir des ensembles résidentiels pour des ménages de différents niveaux de revenu. Un crédit fiscal pour la construction de logements abordables ou une taxation modulée selon le nombre de logements abordables offerts pourraient être accordés pour inciter les investisseurs à inclure dans leurs projets résidentiels des logements abordables destinés aux ménages à faible et moyen revenus. En contrepartie, les logements devront demeurer abordables sur plusieurs années ou décennies. Le zonage d'inclusion pourrait être utilisé pour astreindre les promoteurs à réserver un pourcentage des nouvelles constructions d'une certaine envergure à des logements abordables. À défaut de le faire, les promoteurs pourraient contribuer à un fonds voué à la construction de logements

sociaux (2). Le zonage d'inclusion<sup>VI</sup> peut être accompagné d'incitatifs pour améliorer la faisabilité des projets. La modulation de la densité permise en est un exemple.

Enfin, les modèles d'habitation alternatifs comme les coopératives d'habitation<sup>VII</sup> ou le cohabitat<sup>VIII</sup> peuvent combiner des avantages, notamment l'abordabilité, la qualité des constructions, l'efficacité énergétique et le développement du sentiment d'appartenance. Bien qu'ils suscitent un intérêt croissant d'une diversité de ménages, ces modèles sont en nombre insuffisant. Les municipalités et leurs partenaires gagneraient donc à encourager leur développement.

## COHABITAT QUÉBEC

Situé à Saint-Sacrement, Cohabitat Québec a été inauguré en 2013. Cet habitat collectif est issu de l'autopromotion, une démarche qui amène des propriétaires-occupants à participer à toutes les étapes de la conception du projet immobilier et à en assurer la gestion. Cela permet à des particuliers d'accéder à la propriété au prix coûtant, tout en tenant compte de leur budget et de leurs besoins.



Crédit photo : Cohabitat Québec

## LE LOGEMENT SOCIAL : UNE ACTION PUBLIQUE IMPORTANTE EN MATIÈRE D'ABORDABILITÉ, DE SANTÉ ET DE SÉCURITÉ

Au Québec, le logement social se définit comme un logement public ou communautaire à loyer fixé en fonction des revenus des ménages (25 % du revenu total) (31). C'est une stratégie gouvernementale qui permet d'améliorer l'accès à des logements sains et financièrement accessibles. Elle répond de façon permanente aux besoins d'habitation des ménages à faible revenu et des personnes en situation de handicap qui requièrent des logements adaptés. De façon ponctuelle, cette stratégie répond également aux besoins des personnes vivant des situations sociales d'urgence comme les victimes de violence conjugale (2).

Le logement social est en outre un mécanisme par lequel la mixité et l'inclusivité des communautés peuvent être encouragées, à condition qu'il soit offert en tailles diverses et dans des secteurs variés, incluant les plus aisés (27). En permettant l'accession des ménages à faible revenu à un logement sain et abordable, l'offre de logements sociaux diminue par ricochet la demande sur le marché privé, contrecarrant ainsi une flambée des prix des loyers (7). En misant sur le développement d'une offre non marchande de logements, les pouvoirs publics s'assurent à la fois d'offrir une stabilité résidentielle dans un milieu sain aux ménages vulnérables et de rendre les communautés plus durables (27).

<sup>VI</sup> Le zonage d'inclusion est une politique publique municipale exigeant ou incitant les promoteurs immobiliers à offrir des logements à un prix inférieur à celui du marché dans les nouveaux ensembles résidentiels. Son nom suggère qu'il agit comme un antidote aux politiques de zonage d'exclusion qui imposent des règles limitant l'offre de logements dans une juridiction, ce qui fait grimper les prix des logements (28).

<sup>VII</sup> Les coopératives d'habitation sont des résidences collectives dont les membres peuvent être propriétaires ou locataires, et opèrent en autogestion en fonction d'une mission sociale et en évacuant la notion de profit (27).

<sup>VIII</sup> Le cohabitat désigne des ensembles résidentiels qui comprennent des logements privés et des aires communes, avec des installations communes autogérées (30).



## LE LOGEMENT SOCIAL : UNE ACTION PUBLIQUE IMPORTANTE EN MATIÈRE D'ABORDABILITÉ, DE SANTÉ ET DE SÉCURITÉ (SUITE)

Plusieurs leviers sont à la disposition des municipalités pour soutenir l'offre de logements sociaux. Par exemple, un programme municipal d'habitation destiné aux ménages à faible revenu peut être implanté avec l'assentiment de la Société d'habitation du Québec. Il permettra ensuite de construire, d'exproprier, d'acquérir ou de louer des immeubles. La constitution d'un office d'habitation ayant le mandat d'administrer des habitations à loyer modique<sup>ix</sup> peut également accompagner cette stratégie (26). La création d'un fonds de développement du logement social ou d'une réserve foncière vouée à l'acquisition de terrains et d'immeubles destinés au logement social s'avère aussi un moyen intéressant en ce sens (2, 7). Ces mécanismes peuvent en outre soutenir l'implantation d'autres modèles de logement abordable.

À l'instar de nombreux pays, l'investissement public dans le secteur du logement a beaucoup reculé dans les dernières décennies. Les forces du marché immobilier ne parviennent pas à elles seules à répondre à la diversité des besoins d'habitation au Québec. C'est pourquoi des mesures pour la construction, la rénovation, l'entretien et l'adaptation du parc de logements sociaux combleraient divers besoins en habitation, en plus de contribuer à relancer l'économie postpandémique d'une façon verte et inclusive (27).

### Des outils d'intervention pour les municipalités

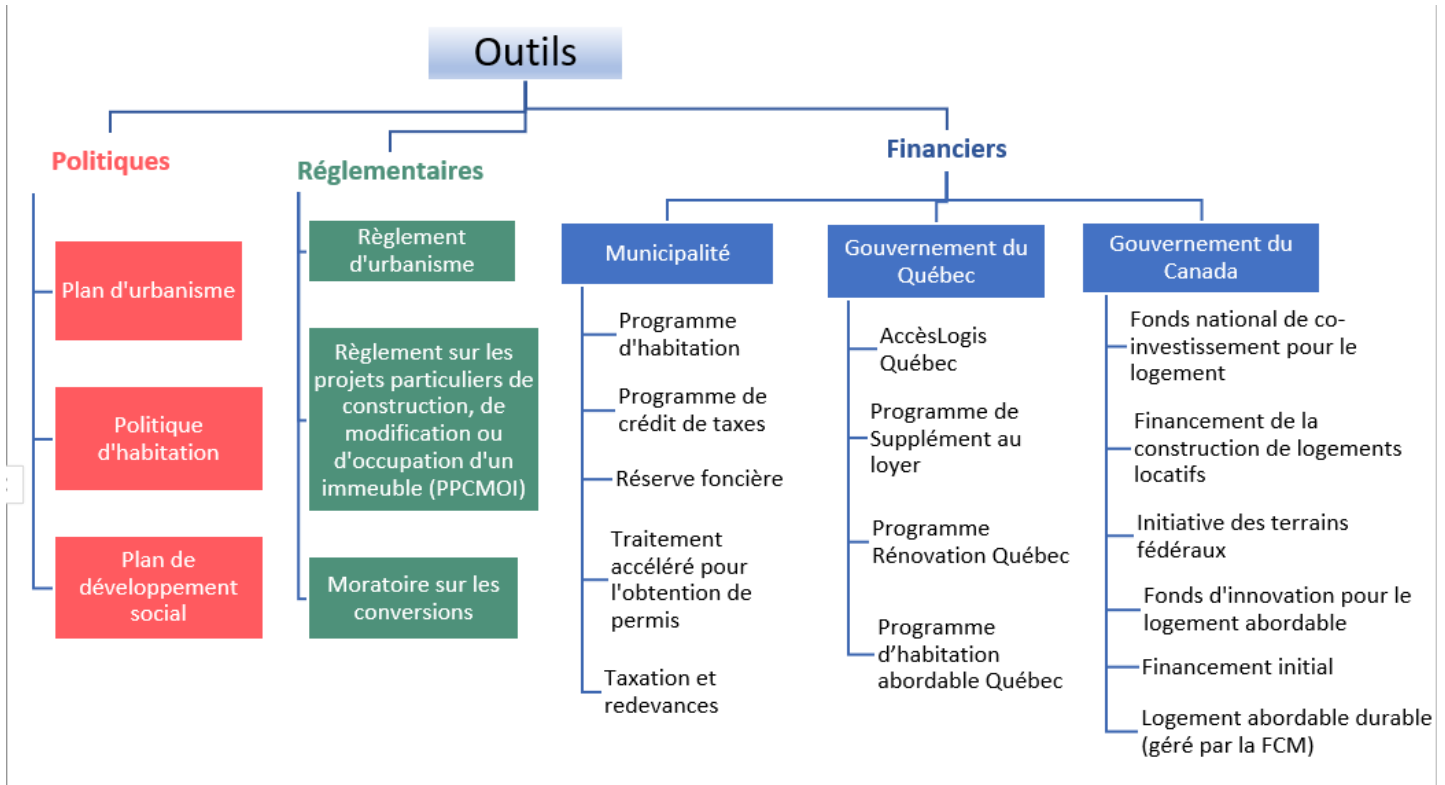
Une fois les besoins estimés, plusieurs outils d'intervention sont à la disposition des municipalités pour moduler l'offre de logements. Le plan d'urbanisme est sans doute le premier qui vient en tête, puisqu'il porte la vision d'aménagement du territoire et en est le guide ultime pour la prise de décision (33). La mise en œuvre d'une politique d'habitation peut aussi, de manière englobante, permettre à une municipalité de partager avec des partenaires publics, communautaires et privés la responsabilité du développement et du maintien d'un parc résidentiel accessible et de qualité (26).

Si la stratégie d'habitation se veut plus ciblée en fonction de secteurs ou de projets, d'autres outils peuvent également être d'intérêt. Les règlements de zonage et de lotissement, les programmes particuliers d'urbanisme, le plan d'aménagement d'ensemble, le règlement sur les usages conditionnels ou le règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble en sont des exemples (33)<sup>x</sup>. La figure 2 présente de manière détaillée des outils pour améliorer l'accès au logement pour les populations désavantagées ou à risque d'instabilité résidentielle.

<sup>ix</sup> Logement public géré par un office municipal d'habitation (OMH), dont le loyer est fixé à 25 % des revenus du ménage (2).

<sup>x</sup> Pour plus d'informations sur ces outils, consultez la section « Je veux m'outiller... ».

Figure 2 Les principaux outils d'intervention permettant de bonifier l'offre de logements sociaux, abordables ou familiaux



Inspirée du [Guide d'élaboration d'un règlement municipal visant à améliorer l'offre de logement social, abordable ou familial](#), Communauté métropolitaine de Montréal, 2020 (24).

## AMÉNAGER DES MILIEUX DE VIE COMPLETS

Même si le parc résidentiel d'une municipalité présente des lacunes et peine à répondre à certains besoins, miser sur l'aménagement des quartiers de résidence permet d'influencer positivement la santé et la qualité de vie des résidents en favorisant l'adoption de saines habitudes de vie, le sentiment de sécurité, la cohésion sociale de même que l'accès à l'emploi, aux commerces de proximité et aux services publics (24, 39). L'aménagement de milieux de vie complets – soit des milieux où les services et les activités quotidiennes (travailler, étudier, consommer, se divertir) sont à distance de marche de l'habitation – va dans ce sens.

Pour y arriver, les milieux de vie complets privilégient un environnement bâti dense et à échelle humaine, la mixité des usages, une diversité des types d'habitations, la connectivité des rues et des infrastructures de transport actif ainsi que la sécurité des aménagements (24, 40, 41). Ils incitent ainsi à l'adoption d'un mode de vie actif et génèrent des avantages collectifs, notamment sur les plans écologique (p. ex., baisse des émissions de gaz à effet de serre) et économique. Ils auraient donc des effets positifs sur la santé et le bien-être de même que sur la baisse des coûts de santé et, plus globalement, des coûts associés aux services publics (20). Les milieux de vie complets contribuent aussi à l'autonomie, à la participation sociale et à la qualité de vie des personnes ayant un accès restreint à des moyens de transport

motorisés (p. ex., enfants, aînés, personnes défavorisées ou à mobilité réduite). En ce sens, ce type de milieu peut réduire le coût de la vie sur un plan individuel. Le tableau 1 détaille quelques principes pour favoriser l'aménagement de milieux de vie complets.

## ENVIRONNEMENT BÂTI

L'environnement bâti se définit comme tout élément de l'environnement physique construit ou aménagé par l'être humain. Un environnement bâti propice à la santé favorise le développement de la communauté, l'épanouissement des individus et le développement durable, en plus d'avoir le potentiel de réduire les inégalités sociales de santé.

**Tableau 1 Principes pour favoriser l'aménagement de milieux de vie complets (24, 37, 40, 42)**

Densité	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Améliorer la densité et la compacité<sup>XI</sup> de l'environnement bâti pour augmenter la proximité des destinations courantes et assurer la viabilité des systèmes de transport actif et collectif.</li> <li>+ Densifier les cœurs de villes et de villages pour que les nouveaux lotissements et les nouvelles constructions soient plus près des espaces déjà bâtis.</li> <li>+ Attirer et retenir des résidents pour maintenir la vitalité des commerces et des services existants.</li> <li>+ Faire des choix équitables de développement économique pour contribuer à la vitalité des cœurs de villes et de villages (p. ex., préserver l'abordabilité des locaux commerciaux).</li> </ul>
Mixité des usages	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Favoriser la diversité des activités et des usages dans un même espace, en particulier les logements, les services essentiels (ou de proximité) et les espaces récréatifs.</li> <li>+ Éliminer ou minimiser les effets potentiellement négatifs liés à la cohabitation de certains usages (bruit, polluants atmosphériques, îlots de chaleur).</li> </ul>
Mobilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Encourager les déplacements actifs entre les milieux résidentiels, commerciaux et les espaces publics par un réseau de rues et des infrastructures de transport actif connectées, conviviales et sécuritaires.</li> <li>+ Réaménager les rues principales en milieu rural pour favoriser la cohabitation entre les différents usagers et sécuriser les déplacements des usagers les plus à risque (p. ex., piétons et cyclistes).</li> </ul>
Accès à la nature et protection des milieux	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Favoriser l'accès aux parcs et aux espaces verts, en particulier pour les enfants.</li> <li>+ Encourager la plantation d'arbres et les initiatives de verdissement (p. ex., bâtiments végétalisés).</li> <li>+ Préserver les terres agricoles, les espaces verts, les paysages d'intérêt, les milieux humides et les zones naturelles sensibles.</li> </ul>
Accessibilité universelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Assurer un accès universel aux infrastructures culturelles, récréatives et de transport actif ainsi qu'aux espaces publics, sans égard à l'âge ou aux capacités des personnes, afin de favoriser un mode de vie physiquement actif, l'intégration et la cohésion sociale.</li> </ul>
Identité	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Développer le caractère distinctif du quartier ou de la municipalité et le sentiment d'appartenance des communautés (p. ex., festivals, activité de valorisation du patrimoine, budget participatif).</li> <li>+ Encourager la participation des citoyens aux processus de prise de décisions.</li> </ul>
Offre résidentielle	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Offrir des espaces résidentiels denses et diversifiés en matière de typologie, de modes d'occupation et d'abordabilité pour répondre aux besoins des résidents à chaque étape de leur vie.</li> </ul>

<sup>XI</sup> Le concept de compacité propose une manière d'occuper le territoire qui réduit les vides et les discontinuités dans la trame urbaine (p. ex., minimiser l'espace entre deux bâtiments) (35).

## Réduire certains risques environnementaux

La planification d'une offre résidentielle durable et favorable à la santé devrait situer les logements en dehors des zones exposées à des risques naturels ou d'origine humaine. Ces dernières incluent, entre autres, les zones d'inondation, d'érosion et de glissement de terrain de même que les milieux situés près d'industries lourdes, de matières dangereuses et de sources considérables de bruit, d'odeurs ou de luminosité nocturne. Ces zones devraient être définies dans les documents de planification (p. ex., schéma d'aménagement et de développement) en tenant compte de leur évolution potentielle selon les changements climatiques et socioéconomiques.

Plusieurs sources d'information peuvent aider à repérer les zones à risque. Une étude acoustique ou de luminosité, un échantillonnage des polluants atmosphériques, une cartographie des îlots de chaleur urbains, des études topographiques pour les eaux de pluie et l'inventaire des sources de pollution ou de matières dangereuses en sont de bons exemples. La participation citoyenne s'avère aussi nécessaire pour tirer profit de l'expérience des résidents, d'autant plus que plusieurs facteurs personnels ou sociaux influencent le degré de nuisance perçu, en particulier les sources de bruit. Les acteurs municipaux possèdent de nombreux outils réglementaires pour réduire les risques environnementaux établis, notamment les distances séparatrices, la détermination de seuils de risque (p. ex., nombre de décibels) et la réglementation de la circulation ou des constructions (p. ex., limites de circulation de véhicules lourds, exigence de toits réfléchissants, tarification des stationnements).

Des mesures structurelles peuvent aussi être mises en place : la préservation et la création d'espaces verts ou de plans d'eau, l'implantation de toits végétalisés ou réfléchissants, la plantation d'arbres à des endroits stratégiques, la déminéralisation des surfaces et l'ajout d'infrastructures intégrées de gestion des eaux pluviales. Celles-ci peuvent diminuer les risques d'inondations, de smog et d'îlots de chaleur urbains (18, 19). La promotion des déplacements actifs et du transport collectif, ainsi que la réduction du nombre de stationnements, apportent des avantages similaires, en plus d'améliorer l'environnement sonore.

L'implantation de programmes soutenant la réparation des logements et encourageant une bonne disposition des bâtiments peut aussi procurer un confort thermique été comme hiver, renforcer leur résistance aux intempéries et atténuer l'exposition à la pollution de l'air et au bruit (p. ex., en bloquant les sources de bruit ou en créant des corridors de vent). La plantation d'espèces végétales non allergènes et la tonte de l'herbe à poux constituent d'autres mesures pour améliorer la qualité de l'air en réduisant les concentrations de pollens. Afin de diminuer les inégalités sociales de santé, ces stratégies devraient être implantées en priorité dans les milieux défavorisés, qui sont plus exposés généralement aux risques environnementaux.

## PAR OÙ COMMENCER?

Afin de faciliter la planification d'une offre résidentielle saine et accessible, des informations doivent d'abord être colligées pour brosser le portrait résidentiel du milieu ciblé. Des outils comme l'[Explorateur cartographique du CREBS](#) et le [Géoportail de santé publique du Québec](#) permettent de caractériser le profil des territoires et des populations. Il conviendra ensuite de dresser un

inventaire du parc résidentiel (l'ensemble des logements libres et occupés) et de son état. Le rôle foncier et les publications de la SCHL diffusent certains renseignements utiles à cet effet. De plus, connaître les dynamiques du marché immobilier (transactionnel et locatif) du territoire rendra le portrait plus tangible. Bien que ces données soient moins facilement accessibles, il est possible de se référer aux enquêtes spécifiques au logement, aux organismes communautaires, à des associations de locataires ou de propriétaires et à des comités locaux de logements. Enfin, il sera pertinent de recenser les terrains, tant publics que privés, qui sont vacants, sous-utilisés ou à requalifier pouvant présenter un potentiel de développement.

Lorsqu'une meilleure connaissance du terrain sera acquise, il sera nécessaire d'évaluer les écarts entre les besoins de la collectivité et l'offre de logements. Encore une fois, les directions régionales de santé publique, les organismes communautaires, les associations de locataires ou de propriétaires et les comités locaux de logements pourront partager des informations précieuses à ce sujet. La mise en œuvre d'une démarche de participation citoyenne permettra également de connaître les besoins et les aspirations des résidents actuels. Elle encouragera l'adoption d'une vision commune pour le développement du milieu ciblé et révélera notamment les approches de densification jugées acceptables par la population. En outre, considérer le continuum de l'offre de logements (voir figure 1) pour cibler les manques à combler aidera à bonifier l'offre de logements abordables en fonction des caractéristiques de la population. Une fois ces étapes franchies, il sera beaucoup plus aisé de proposer des pistes de solution ainsi qu'une stratégie réglementaire adaptée aux besoins des collectivités.

## AU-DELÀ DU LOGEMENT : ARCHITECTURE ET DESIGN

L'architecture, le patrimoine et l'art public peuvent créer une ambiance, des émotions et des souvenirs propices au développement d'un sentiment d'appartenance à la communauté et au milieu (36). Ils favorisent également le développement économique en accentuant le caractère distinctif et attractif du milieu pour les ménages et les entreprises. L'architecture végétalisée, comprenant par exemple les toits et les murs verts, pourrait aussi y contribuer, en plus des autres avantages liés au verdissement. La disposition des bâtiments et leurs formes peuvent aussi influencer la désirabilité d'un milieu (37). Par exemple, des bâtiments hauts et étroits, une trame bâtie éparsée et des espaces publics vides ou très larges peuvent provoquer un sentiment d'inconfort, de déconnexion ou d'anxiété nuisible à la marche et aux contacts sociaux.

Plusieurs outils aideront à améliorer l'aspect architectural du milieu, notamment les programmes de rénovation (p. ex., de façades) et les exigences réglementaires. Par exemple, les programmes d'intégration et d'implantation architecturale contribuent à assurer la cohérence de l'esthétique de l'environnement bâti. D'autres exigences, comme l'intégration de toits végétalisés ou de rapports rue-bâtiments à l'échelle humaine, permettront d'agrémenter le paysage et de renforcer le sentiment d'aisance. Des concours locaux d'architecture ou d'art public et des activités de participation citoyenne serviront à recueillir des idées pour rendre originaux les logements et leurs alentours. Ces exigences sont même susceptibles de favoriser l'acceptabilité et l'intégration de logements sociaux ou abordables dans les communautés.

Les subventions ou programmes de rénovation peuvent viser à réduire les inégalités à l'égard de la qualité des logements sociaux ou abordables, car leurs propriétaires ont généralement moins les moyens de les rénover ni d'incitatifs pour le faire. Néanmoins, les mesures améliorant la qualité des logements tendront à augmenter leurs coûts bruts en les rendant plus attrayants. Il s'agira alors de trouver un équilibre entre qualité et abordabilité.

## JE VEUX M'OUTILLER...

Plusieurs outils sont disponibles pour en savoir plus sur le sujet :

- + [Boîte à outils sur l'habitation pour des milieux de vie dynamiques et innovants](#)  
MRC Brome-Missisquoi
- + [Guide d'élaboration d'un règlement municipal visant à améliorer l'offre de logement social, abordable ou familial](#)  
Communauté métropolitaine de Montréal
- + [Guide de la prise de décision en urbanisme](#)  
ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
- + [Les principales politiques publiques en matière d'abordabilité](#)  
Centre Léa-Roback
- + [Abordabilité et besoins en logement](#)  
Fondation Rues principales
- + [Indice du logement locatif](#)  
Réseau québécois des OSBL d'habitation
- + [Revitaliser les cœurs des villes et des villages](#)  
Centre de référence sur l'environnement bâti et la santé
- + [Vers une charte des écoquartiers](#)  
Vivre en Ville

## JE VEUX M'INSPIRER...

Voici des exemples de projets réalisés à travers le Québec :

- + [Politique de l'habitation](#)  
Ville de Saint-Bruno-de-Montarville  
Une politique de l'habitation pour assurer le maintien d'une offre diversifiée en habitation.
- + [Règlement pour une métropole mixte](#)  
Ville de Montréal  
Un règlement municipal visant à promouvoir la construction de logements sociaux, abordables et familiaux dans le cadre de projets immobiliers.
- + [Les Habitations Saint-Michel Nord](#)  
Office municipal d'habitation de Montréal  
La rénovation d'habitations à loyer modique cloisonnées et détériorées qui a culminé dans la revitalisation d'un secteur.
- + [Un Toit Vert](#)  
Un Toit en Réserve  
Situé dans l'écoquartier d'Estimauville, ce bâtiment conçu de manière durable offre 70 logements abordables à des familles et à des personnes ayant un handicap ou des troubles de santé mentale.
- + [Vivacité : société immobilière solidaire](#)  
Un organisme à but non lucratif qui facilite une offre immobilière perpétuellement abordable en rendant la mise de fonds disponible pour l'achat d'une première propriété.

## RÉFÉRENCES

1. Levasseur ME, Beaudoin M, Gauthier M, Poulin P, Prisca Samba C, Robitaille É. OPUS No 3 – Logement de qualité [En ligne]. Institut national de santé publique du Québec; 2020. Disponible : <https://www.inspq.qc.ca/publications/2655>
2. Raynault MF, Thérien F, Tessier S. Pour des logements salubres et abordables : rapport du directeur de santé publique de Montréal 2015 [En ligne]. Montréal : Direction régionale de santé publique, Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal; 2015. Disponible : [https://santemontreal.qc.ca/fileadmin/fichiers/professionnels/DRSP/Directeur/Rapports/Rap\\_Logements\\_2015\\_FR.pdf](https://santemontreal.qc.ca/fileadmin/fichiers/professionnels/DRSP/Directeur/Rapports/Rap_Logements_2015_FR.pdf)
3. Statistique Canada [En ligne]. Gouvernement du Canada : 2013 [mis à jour en 2021]. Taille convenable du logement du ménage privé. Disponible : [https://www23.statcan.gc.ca/imdb/p3Var\\_f.pl?Function=DEC&Id=100731](https://www23.statcan.gc.ca/imdb/p3Var_f.pl?Function=DEC&Id=100731)
4. Centre for Ageing Better. Homes, health and COVID -19 [En ligne]. London, UK : Centre for Ageing Better; 2020. Disponible : <https://www.ageing-better.org.uk/sites/default/files/2020-09/Homes-health-and-COVID-19.pdf>
5. Organisation mondiale de la Santé – Bureau régional de l'Europe. Santé 2020 : Protection sociale, logement et santé [En ligne]. Copenhague : Organisation mondiale de la Santé - Bureau régional de l'Europe; 2016. Disponible : [https://www.euro.who.int/data/assets/pdf\\_file/0011/338492/housinghealth\\_F.pdf](https://www.euro.who.int/data/assets/pdf_file/0011/338492/housinghealth_F.pdf)
6. Enterprise Community Partners. Impact of affordable housing on families and communities: a review of the evidence base [En ligne]. Enterprise Community Partners; 2014. Disponible : <https://homeforallsmc.org/wp-content/uploads/2017/05/Impact-of-Affordable-Housing-on-Families-and-Communities.pdf>
7. Labesse ME, St-Louis A, Ades J, Robitaille É, Bergeron P. Logement et inégalités sociales de santé en temps de COVID-19 : des stratégies pour des logements abordables et de qualité [En ligne]. Institut national de santé publique du Québec; 2021. Disponible : <https://www.inspq.qc.ca/sites/default/files/publications/3152-inegalites-sociales-covid-19-strategies-logements-abordables-qualite.pdf>
8. Société canadienne d'hypothèques et de logement, Rues principales. Fiche-conseil No 25. Abordabilité et besoins en logement [En ligne]. Société canadienne d'hypothèques et de logement, Rues principales; s.d. Disponible : <https://static1.squarespace.com/static/59c3de1564b05fb1d24790f9/t/5bb3c4b6c830253e03ec87a1/1538507958677/FC25+%282%29.pdf>
9. Whitehead CME, Goering J. Local affordable housing dynamics in two global cities: patterns and possible lessons? International Journal of Urban Sciences. 2021;25(sup1):241-65.
10. Mehdipanah R, Eisenberg AK, Schulz AJ. Housing. Dans : Mehdipanah R, Eisenberg AK, Schulz AJ., éditeurs. Urban Health [En ligne]. Oxford University Press; 2019. p. 44-51. Disponible : <https://oxford.universitypressscholarship.com/view/10.1093/oso/9780190915858.001.0001/oso-9780190915858-chapter-5>

11. Novac S, Darden J, Hulchanski D, Seguin AM. Housing discrimination in Canada: the state of knowledge [En ligne]. Canada Mortgage and Housing Corporation/Société canadienne d'hypothèques et de logement; 2002. Disponible : [https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/c\\_mhcprodcontainer/sf/project/archive/research/5/housing\\_discrimination\\_in\\_canada.pdf](https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/c_mhcprodcontainer/sf/project/archive/research/5/housing_discrimination_in_canada.pdf)
12. Reiser C. Adopter une approche intersectionnelle pour comprendre les géographies subjectives de l'accès au logement. Cahiers de géographie du Québec. 2020;62(177):377-91.
13. Jones A, Grigsby-Toussaint DS. Housing stability and the residential context of the COVID-19 pandemic. Cities & Health. 2020;1-3.
14. Gravel MA. Itinérance cachée : définitions et mesures. Au Québec et à l'international [En ligne]. Institut de la statistique du Québec; 2020. Disponible : [https://bdso.gouv.qc.ca/docs-ken/multimedia/PB01600FR\\_Itinerance\\_cachee2020H00F00.pdf](https://bdso.gouv.qc.ca/docs-ken/multimedia/PB01600FR_Itinerance_cachee2020H00F00.pdf)
15. Benfer EA, Vlahov D, Long MY, Walker-Wells E, Pottenger JL, Gonsalves G, *et al.* Eviction, health inequity, and the spread of COVID-19: housing policy as a primary pandemic mitigation strategy. Journal of Urban Health; 2021;98(1):1-12.
16. Benfer E, Mohapatra S, Wiley LF, Yearby R. Health justice strategies to combat the pandemic: eliminating discrimination, poverty, and health inequity during and after COVID-19. SSRN Journal; 2020.
17. Elliott JR. Natural hazards and residential mobility: general patterns and racially unequal outcomes in the United States. Social Forces. 2015;93(4):1723-47.
18. Drapeau LM, Beaudoin M, Vandycke L, Brunstein M. Mesures de lutte contre les îlots de chaleur urbains : mise à jour 2021 [En ligne]. Québec : Institut national de santé publique du Québec; 2021. Disponible : <https://www.inspq.qc.ca/publications/2839>
19. Demers-Bouffard D. Les aléas affectés par les changements climatiques : effets sur la santé, vulnérabilités et mesures d'adaptation [En ligne]. Québec : Institut national de santé publique du Québec; 2021. Disponible : <https://www.inspq.qc.ca/publications/2771>
20. Martin R, Deshaies P, Poulin M. Avis sur une politique québécoise de lutte au bruit environnemental : pour des environnements sonores sains [En ligne]. Québec : Institut national de santé publique du Québec; 2015. Disponible : [https://www.inspq.qc.ca/pdf/publications/2048\\_politique\\_lutte\\_bruitenvironnemental.pdf](https://www.inspq.qc.ca/pdf/publications/2048_politique_lutte_bruitenvironnemental.pdf)
21. Chen H, Kwong JC, Copes R, Tu K, Villeneuve PJ, van Donkelaar A, *et al.* Living near major roads and the incidence of dementia, Parkinson's disease, and multiple sclerosis: a population-based cohort study. Lancet. 2017;389(10070):718-26.
22. Campbell M, Bassil K, Morgan C, Lalani M, Macfarlane R, Bienefeld M. Air pollution burden of illness from traffic in Toronto. Problems and solutions [En ligne]. Toronto : Toronto Public Health; 2007. Disponible : <https://www.toronto.ca/legdocs/mmis/2007/hl/bgrd/backgroundfile-8046.pdf>
23. Smargiassi A. Traffic intensity, dwelling value, and hospital admissions for respiratory disease among the elderly in Montreal (Canada): a case-control analysis. Journal of Epidemiology & Community Health. 2006;60(6):507-12.



24. BC Centre for Disease Control. Healthy built environment linkages toolkit: making the links between design, planning and health, Version 2.0 [En ligne]. Vancouver : Provincial Health Services Authority; 2018. Disponible : [http://www.bccdc.ca/pop-public-health/Documents/HBE\\_linkages\\_toolkit\\_2018.pdf](http://www.bccdc.ca/pop-public-health/Documents/HBE_linkages_toolkit_2018.pdf)
25. Institut national de santé publique du Québec [En ligne]. Institut national de santé publique du Québec; 2019. Défavorisation. Disponible : <https://www.inspq.qc.ca/defavorisation>
26. Gaudreau L, Hébert G, Posca J. Analyse du marché de l'immobilier et de la rentabilité du logement locatif [En ligne]. Institut de recherche et d'informations socioéconomiques; 2020. Disponible : [https://iris-recherche.qc.ca/wp-content/uploads/2021/03/Logement\\_2020\\_WEB.pdf](https://iris-recherche.qc.ca/wp-content/uploads/2021/03/Logement_2020_WEB.pdf)
27. Daoud M, Hébert G. Pénurie de logements et hausse de loyers [En ligne]. Institut de recherche et d'informations socioéconomiques; 2009. Disponible : <https://cdn.iris-recherche.qc.ca/uploads/publication/file/Note-logement-2009v2.pdf>
28. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Rapport sur le marché locatif – Canada et régions métropolitaines [En ligne]. Société canadienne d'hypothèques et de logement; 2021. Disponible : <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/data-research/publications-reports/rental-market-reports/2020/rental-market-report-69721-2020-fr.pdf?rev=cedc5149-6fea-4f8a-9fdb-5a1a4d959a32>
29. Communauté métropolitaine de Montréal. Guide d'élaboration d'un règlement municipal visant à améliorer l'offre de logement social, abordable ou familial [En ligne]. Montréal : Communauté métropolitaine de Montréal; 2020. Disponible : <https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2020/08/GuideElaborationReglementInclusion.pdf>
30. Communauté métropolitaine de Montréal, Observatoire du Grand Montréal. Les grands indicateurs du marché locatif pour les cinq secteurs de la CMM [En ligne]. Les notes de l'Observatoire du Grand Montréal; 2021. Disponible : [https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2021/05/Portrait\\_logement\\_locatif\\_5\\_secteurs\\_CMM.pdf](https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2021/05/Portrait_logement_locatif_5_secteurs_CMM.pdf)
31. Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation [En ligne]. Gouvernement du Québec; 2007. Guide La prise de décision en urbanisme – Conversion des immeubles locatifs. Disponible : <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/conversion-des-immeubles-locatifs/>
32. Organisation de coopération et de développement économiques. Pierre après pierre : bâtir de meilleures politiques du logement [En ligne]. Organisation de coopération et de développement économiques; 2021. Disponible : [https://www.oecd-ilibrary.org/economics/pierre-apres-pierre\\_78520651-fr](https://www.oecd-ilibrary.org/economics/pierre-apres-pierre_78520651-fr)
33. Hamilton E. Inclusionary zoning and housing market outcomes. SSRN Journal [En ligne]. 2019;23(1). Disponible : <https://www.ssrn.com/abstract=3463432>
34. Hurteau P. Vers une crise permanente du logement – Fiche socioéconomique No 14 [En ligne]. Institut de recherche et d'informations socioéconomiques; 2019. Disponible : <https://iris-recherche.qc.ca/publications/vers-une-crise-permanente-du-logement/>
35. Carrere J, Reyes A, Oliveras L, Fernández A, Peralta A, Novoa AM, *et al.* The effects of cohousing model on people's health and wellbeing: a scoping review. *Public Health Reviews*. 2020;41:22.
36. Pelletier S. Les principales politiques publiques en matière d'abordabilité [En ligne]. Centre de recherche Léa-Roback sur les inégalités sociales de santé de Montréal; 2021. Disponible : [http://www.centreleoroback.org/assets/PDF/04\\_activites/CLR-PUB Pointsur AbordLogementsQc\\_no2.pdf](http://www.centreleoroback.org/assets/PDF/04_activites/CLR-PUB Pointsur AbordLogementsQc_no2.pdf)

37. Bouchard-Bastien E, Gagné D, Demers-Bouffard D, Bergeron P, Robitaille É, Gauthier M, *et al.* OPUS No 4 – Revitaliser les cœurs des villes et des villages [En ligne]. Institut national de santé publique du Québec; 2020. Disponible : <https://www.inspq.qc.ca/publications/2704>
38. Municipalité régionale de comté de Brome-Missisquoi. Boîte à outils sur l'habitation pour des milieux de vie dynamiques et innovants [En ligne]. Municipalité régionale de comté de Brome-Missisquoi. Disponible : [https://mrcbm.qc.ca/common/documentsContenu/MRC\\_BM\\_Guide\\_FINAL\\_web.pdf](https://mrcbm.qc.ca/common/documentsContenu/MRC_BM_Guide_FINAL_web.pdf)
39. Montpetit C. Mieux comprendre le lien entre le quartier et la santé [En ligne]. Montréal : Centre de recherche Léa-Roback sur les inégalités sociales de santé de Montréal; 2007. Disponible : <https://papyrus.bib.umontreal.ca/xmlui/bitstream/handle/1866/22829/LE%20POINT%20SUR%20-%20%20LEFFET%20DE%20QUARTIER%20-%20MIEUX%20COMPRENDRE%20LE%20LIEN%20ENTRE%20LE%20QUARTIER%20ET%20LA%20SANTE.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
40. Shape Your City [En ligne]. City of Vancouver; 2021. Complete neighbourhoods – a mix of elements. Disponible : [https://shapeyourcity.ca/completeneighbourhoods/news\\_feed/complete-neighbourhoods-a-mix-of-elements](https://shapeyourcity.ca/completeneighbourhoods/news_feed/complete-neighbourhoods-a-mix-of-elements)
41. Collectivitesviables.org [En ligne]. Vivre en Ville; s.d. Milieu de vie complet. Disponible : <https://collectivitesviables.org/articles/milieu-de-vie-complet.aspx>
42. Mishkovsky N, Dalbey M, Bertaina S, Read A, McGalliard T. Putting smart growth to work in rural communities [En ligne]. Washington, D.C : International City/County Management Association; 2010. Disponible : [https://www.epa.gov/sites/default/files/2014-01/documents/10-180\\_smart\\_growth\\_rural\\_com.pdf](https://www.epa.gov/sites/default/files/2014-01/documents/10-180_smart_growth_rural_com.pdf)
43. Collectivitesviables.org [En ligne]. Vivre en Ville; 2013. Compacité/Densité. Disponible : <https://collectivitesviables.org/articles/compacite-densite>
44. de Paiva A, Jedon R. Short- and long-term effects of architecture on the brain: toward theoretical formalization. *Frontiers of Architectural Research*. 2019;8(4):564-71.
45. Gehl J. Pour des villes à échelle humaine. Les Éditions Écosociété [En ligne]. Montréal; 2012. Disponible : <https://ecosociete.org/livres/pour-des-villes-a-echelle-humaine>

---

# Planifier une offre résidentielle saine et accessible

---

## AUTEURS

Maud Emmanuelle Labesse, conseillère scientifique

### (en ordre alphabétique)

David Demers-Bouffard, conseiller scientifique

Mathieu Gauthier, conseiller scientifique spécialisé

Éric Robitaille, conseiller scientifique spécialisé

Ariane St-Louis, conseillère scientifique

## RÉVISEURS

L'INSPQ désire remercier sincèrement les personnes suivantes qui ont accepté de donner temps, expertise et commentaires sur le présent document :

Hélène Bélanger Bonneau, médecin-conseil, Direction de santé publique du Centre intégré de santé et de services sociaux des Laurentides

Brigitte Camden, agente de liaison, Direction de santé publique du Centre intégré de santé et de services sociaux des Laurentides

Stéphane Dupont, agent de planification, programmation et recherche, Direction de santé publique du Centre intégré de santé et de services sociaux des Laurentides

Nathalie Grimard, directrice du service de la gestion du territoire, MRC Brome-Missisquoi

Jean-Philippe Meloche, professeur agrégé, École d'urbanisme et d'architecture de paysage de l'Université de Montréal

*Les réviseurs ont été conviés à apporter des commentaires sur la version préfinale de cette production scientifique et, en conséquence, n'en ont pas révisé ni endossé le contenu final.*

## REMERCIEMENTS

Les auteurs tiennent à remercier Marc-Olivier Brouard pour son soutien.

## RÉVISION

Marie-Élaine Gervais, réviseuse agréée

## MISE EN PAGE

Katia Raby, agente administrative

*La réalisation de la collection OPUS est rendue possible grâce à la participation financière du ministère de la Santé et des Services sociaux.*

*Ce document est disponible intégralement en format électronique (PDF) sur le site Web de l'Institut national de santé publique du Québec au : <http://www.inspq.qc.ca>.*

*Les reproductions à des fins d'étude privée ou de recherche sont autorisées en vertu de l'article 29 de la Loi sur le droit d'auteur. Toute autre utilisation doit faire l'objet d'une autorisation du gouvernement du Québec qui détient les droits exclusifs de propriété intellectuelle sur ce document. Cette autorisation peut être obtenue en formulant une demande au guichet central du Service de la gestion des droits d'auteur des Publications du Québec à l'aide d'un formulaire en ligne accessible à l'adresse suivante <http://www.droitauteur.gouv.qc.ca/autorisation.php> ou en écrivant un courriel à [droit.auteur@cspq.gouv.qc.ca](mailto:droit.auteur@cspq.gouv.qc.ca). Les données contenues dans le document peuvent être citées, à condition d'en mentionner la source.*

Dépôt légal – 3<sup>e</sup> trimestre 2022  
Bibliothèque et Archives Canada  
ISSN : 2562-4555 (PDF)

© Gouvernement du Québec (2022)

N<sup>o</sup> de publication : 2882

Pour toute question ou tout commentaire sur la collection OPUS ou sur le Centre de référence sur l'environnement bâti et la santé (CREBS), consultez le site Web du CREBS au [www.inspq.qc.ca/crebs](http://www.inspq.qc.ca/crebs) ou écrivez-nous à [crebs@inspq.qc.ca](mailto:crebs@inspq.qc.ca).